



OTSUS

Narva

29.01.2026 nr 18

Narva linna üldplaneeringu 2035+ kehtestamine

1. ASJAOLUD JA MENETLEMISE KÄIK

Algatamine

Narva linna üldplaneeringu 2035+ koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) algatati Narva Linnavolikogu 27.08.2020 otsusega nr 32. Üldplaneeringu ja KSH koostamise korraldajaks on määratud Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet (edaspidi Amet). Üldplaneeringu ja KSH koostamise konsultandi leidmiseks viidi läbi avalik hankemenetlus, mille tulemusel OÜ-ga Hendrikson & Ko 20.09.2021 sõlmiti haldusleping nr 7/2021. Lepingu alus on Ameti poolt korraldatud riigihange „Narva linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine“ (viitenumber 232027).

Narva linna üldplaneeringu lahenduse väljatöötamiseks moodustati planeeringu juhtkomisjon ja 10 temaatilist töörühma, milles osales kolmel korral kokku paarsada erinevate elualade inimest, nii Narva asutustest, ettevõtetest ja kodanike ühendustest kui ka tippspetsialiste mujalt üle Eesti. Teemad jagati töörühmade vahel järgnevalt:

1. Strateegiline – strateegilised eesmärgid, vähenemisega kohanemine, integratsioon, piiriülesed eesmärgid, linna väärtused, kogukondade omapära, seos strateegia koostamisega, prioriteedid. Arengustenaariumite kaalumine;
2. Linnaruum – avalik ruum, ehitus- ja arendustegevus, milline on kesklinn (ülejäanud linnaosad, suvilapiirkonnad), väärtused (miljö, muinsuskaitse, kultuur), kasutuseta hooned, kahanemise kajastumine linnaruumis, erinevate hoonete ja rajatiste mõju linnaruumile, liikuvus, turvalisus jm; maakasutus;
3. Energeetika – taastuvenergeetika, energia arengu eesmärgid 2050, energiatõhusus, elektrijaamad, laadimistaristu;
4. Keskkond – roheline taristu (Roheline Narva), ringmajandus, kliima eesmärgid, keskkonnamõjude hindamine, müra, radoon jne;
5. Tehniline taristu – veekanaliseerimine, puurkaevud, puhastussüsteemid, küte, sidevõrgud, elektrivõrgud, gaasivõrk, teedevõrgustik, liiklus, transport-ühistransport;
6. Ettevõtlus – ettevõtluse arengu kitsaskohad, tööhõive, toetusvõimalused, seosed linnaruumi ja üldplaneeringu eesmärkidega;
7. Turism – eesmärgid 2035+, kajastumine linnaruumis;
8. Haridus, loometaristu, sport – laste- ja haridusasutuste vajadus 2035+, koolivõrk, loometaristu suunad, sporditaristu paiknemine, kajastumine linnaruumis;
9. Sotsiaaltaristu – vajadus 2035+, kajastumine linnaruumis;

10. Mõjud omavalitsusele, digitaalväljund, kuvand – teenuste võrgustik, konkurentsivõime, teadus-arendustegevus, „Tark linn“, digitaalplatvormid, arenduste mõju linna eelarvele, kontakt kogukonnaga ja kahepoolne tagasisidestamine.

Töörühmade töökoosolekute käigus kaardistati Narva linna väärtused ja kitsaskohad ning pakuti välja ruumilise arengu ideid. Samuti paluti töörühmade liikmetel hinnata Narva linna tajutavat ruumi. Tulemusena märgiti kaardile hea linnaruum, tähelepanu ja kiireid (väikesemaid) muudatusi vajav linnaruum ning halb linnaruum, mis tuleb ümber mõtestada või kujundada. Töörühmade töö tulemusena saadud andmeid on kasutatud Narva linna üldplaneeringu lahenduse koostamisel.

Ameti eestvedamisel ja töörühmade liikmete ning konsultantide osalusel viidi töörühmade esimeses ringis mais 2022 läbi välitööpäevad, sh töörühmade temaatilised ekskursioonid linnas, ja aruteluseminarid. Töörühmade järgmistel kokkusaamistel 2022. a sügisel arendati edasi esimesel töökoosolekute ringil väljapakutud mõtteid ja visandati linnaruumilisi lahendusi. Kolmas töörühmade kogunemine toimus juunis 2023 üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõude avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu ajal.

Üldplaneeringu strateegiliste eesmärkide määratlemise aluseks olid linna uue arengukava Narva 2035 strateegilised eesmärgid. Arengukava ja arengustrateegia koostamine toimus üldplaneeringu koostamise algusperioodil. See läbis avalikud väljapanekud ja arutelud ning kehtestati Narva Linnavolikogu poolt 30.06.2022 määrusega nr 15.

Narva linna ruumilise arengusuundade väljatöötamiseks koostati järgmised üldplaneeringu alusuuringud: ettevõtjate ja noorte taju- uuringud, Narva eakate taju-uuring, Narva linna ja Narva-Narva-Jõesuu-Sillamäe linnapiirkonna liikuvusuuringud, Narva linna mürauuring ja radooniuuring, korterelamute elektritarbimise analüüs ning koostati linna kahanemise analüüs. Loodus- ja linna rohekeskkonna hindamiseks koostati eraldi põhjalik uurimus „*Roheline Narva*“. 2022-2023 aastal koostas Tallinna Tehnikaülikooli Targa Linna Tippkeskus koostöös Ametiga linnaplaneerimise heaoluskoori (WBS) rakendusuuringu „Heaoluskoor“, mille raames uuriti kuues erinevas korterelamute piirkonnas Narva linna elanike heaolutunnet, mis andis olulise sisendi korterelamute piirkondade kohta. Kasutati ka Ida-Viru maakonna ruumilise kahanemise analüüsi raporteid jt uuringuid. Lisaks korraldas Amet kõikide linnaelanike kaasamiseks ka internetipõhise ideekorje, kus ligi kahe aasta jooksul (2020-2022) koguti kohapõhiselt linna veebilehel kaardirakenduses Narva elanike ootuseid linnaruumile.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu

Tuginedes planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lg 1 küsis Amet 19.11.2021 kirjaga nr 1-13.1/2931 PlanS § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutelt ja asutustelt ettepanekuid Narva linna üldplaneeringu lähteseisukohtadele ja KSH väljatöötamise kavatsusele. Kokku laekus 14 kirjalikku ettepanekut, mida Amet kaalutles ning millele andis oma seisukohad 13.01.2022 kirjaga nr 1-13.1/88.

Narva Linnavalitsus oma 05.01.2022 korraldusega nr 5-k moodustas ja kinnitas Narva linna üldplaneeringu koostamise protsessi juhtkomisjoni. Amet korraldas mitu üldplaneeringu koostamisse kaasavat ja selle lahendust tutvustavat seminari:

- 15.02.2022 üldplaneeringu avaseminar, kus tutvustati avalikkusele planeeringu koostajaid ja lähteseisukohti ning arutati Narva linna ruumiliste väärtuste ja arenguvajaduste üle. Seminaril oli võimalik osaleda ka veebis;

- 29.03.2022 koos TalTech-i, Tartu Ülikooli ja Aalto Ülikooli teadlastega läbi viidud linnaplaneerimise heaoluskoori (WBS) rakendusüritust tutvustav seminar (uuringu tulemusi kasutati üldplaneeringu koostamisel), samal seminaril tutvustati ka üldplaneeringut. Seminaril oli võimalik osaleda ka veebis. Samuti võimaldati seminaril sünkroontõlget vene keelde.

Amet korraldas üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõude avaliku väljapaneku 06.04.-06.05.2023, mille kestel oli igal isikul õigus avaldada eelnõude kohta arvamust. Avaliku väljapaneku jooksul esitati 26 arvamuskirja. Amet kaalutles esitatud arvamusi ning andis oma seisukohad kõigile avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekutele 02.06.2023 kirjaga nr 4.2-17/5239.

Amet ei nõustunud osaliselt Maa-ameti ettepanekuga (25.04.2023 nr 4.2-17/2309-6) seletuskirja sõnastuse täpsustamise osas. Samuti ei ole arvestatud suure osaga Fortaco Estonia OÜ (28.04.2023 nr 4.2-17/2309-9) ettepanekutest ning Keskkonnaameti (05.05.2023 nr 4.2-17/2309-10) ettepanekut kaldakindlustuse osas. Narva Vesi AS poolt 12.05.2023 esitatud ettepanek nr 4.2-17/2309-27 kriisiolukorra reserv-veehaarde kohta jäi arvestamata, kuna selle võimalik asukoht ja rajamise kriteeriumid ei ole täpselt teada.

Amet korraldas 11.05.2023 koostöös konsultandiga OÜ Hendrikson&Ko üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõude avaliku väljapaneku tulemuste tutvustuse Narva linna üldplaneeringu koostamise protsessi juhtkomisjonile.

Samuti korraldas Amet 15.05.2023 koostöös konsultandiga OÜ Hendrikson&Ko Narva Linnavolikogu liikmetele Narva linna üldplaneeringu senise lahenduse ning eskiisi avalikustamise tulemuste tutvustamise, kus mh tutvustati koostöös Tallinna Targa Linna Tippkeskuse teadlastega valminud „Heaoluskoori“ uuringu tulemusi. Heaoluskoori uuringu käigus saadi teada, milline on linna elanike füsioloogiline ja psühholoogiline heaolutunne Narva linnaruumis. Uuringus osales kokku ligikaudu 100 Narva linna elanikku. Arutelul tagati sünkroontõlge vene keelde.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõude avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 09.06.2023. Arutelul oli võimalik osaleda ka veebis. Samuti võimaldati seminaril sünkroontõlge vene keelde.

Avaliku väljapaneku ja arutelu jooksul tehti mitmeid ettepanekuid üldplaneeringu ja KSH täiendamiseks, peamiselt järgmistel teemadel:

- 1) teede ja tänavate paiknemine ning tingimused;
- 2) väikeelamute kruntide minimaalse lubatud pindala vähendamine;
- 3) reguleerida lagunevate hoonete edasine kasutamine;
- 4) roheline võrgustiku tingimused, piirid ja ulatus;
- 5) ehituskeeluvööndi vähendamine, kaldakindlustuste rajamine;
- 6) linna territooriumil paiknevate maardlate kasutamine;
- 7) haljastuse, rohe- ja puhkealade paiknemine ja rajamine;
- 8) linnaosade piiride paiknemine;
- 9) keskusala ja eelisarendatava ala paiknemine;
- 10) väärtuslike vaadete asukohad.

Ettepanekuid tuli ka Narva linna territooriumist väljapoole jäävate alade ning teemade kohta, mis olid eelnõu lahendusega kooskõlas või mida üldplaneeringuga ei reguleerita. Viimasel juhul edastati

ettepanekud asutustele, kelle pädevusse need teemad kuuluvad. Amet korraldas 21.12.2023 koostöös konsultandiga OÜ Hendrikson&Ko valminud üldplaneeringu lahenduse ning edasise ajakava tutvustamise Narva linna üldplaneeringu koostamise protsessi juhtkomisjonile.

Amet esitas 22.12.2023 kirjaga nr 4.2-11/14095 PlanS § 85 lg 1 kohaselt üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele. PlanS § 85 lg 2 kohaselt, kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse üldplaneering ja KSH aruande eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks. PlanS § 85 lg 3 kohaselt, kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga, loetakse üldplaneering kooskõlastatuks. KSH aruande eelnõu kooskõlastamisel hinnatakse aruande eelnõu vastavust õigusaktidele ning selles sisalduvate hinnangute piisavust ja objektiivsust.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel korraldati korduvalt eraldi arutelusid erinevate ametiasutuste ja ettevõtete, sh tehnovõrkude valdajatega. Keskkonnaameti ametnikega käidi looduses kohapeal ja vaadati üle kõik ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusega asukohad. Samuti käidi keskkonnainspektoritega looduses läbi keskkonna seisukohalt probleemseid alasid.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu sai kooskõlastatud Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „*Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused*“ toodud asutustega. Mõned kooskõlastused olid antud märkustega, mida Amet kaalutles ning andis oma seisukohad 05.03.2024 kirjaga nr 4.2-11/14095-28.

Samuti teavitas Amet 22.12.2023 kirjaga nr 4.2-11/14095 PlanS § 76 lõikes 2 nimetatud isikuid ja asutusi võimalusest esitada üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kohta arvamust. PlanS § 85 lg 2 kohaselt, kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse üldplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi nende kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti. Kokku laekus kolm kirjalikku arvamust, mida Amet kaalutles ning andis oma seisukohad 05.03.2024 kirjaga nr 4.2-11/14095-28.

Arvestades üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusi, üldplaneeringu menetluse käigus tehtud täiendusi, planeeringu kooskõlastamisel pädevate asutuste poolt esitatud tingimusi ja ettepanekuid ning täiendavat koostööd huvitatud isikutega, on tehtud üldplaneeringusse muudatusi ja täiendusi.

Vastuvõtmine

Vahetult enne üldplaneeringu vastuvõtmist korraldas Amet koostöös konsultandiga 05.03.2024 üldplaneeringu lahenduse põhjaliku tutvustuse Narva Linnavolikogu liikmetele volikogu saalis, kusjuures tagatud oli ka sünkroontõlge vene keelde. Sellele järgnevalt tutvustati ning arutati üldplaneeringu lahendust 12.-20.03.2024 linnavolikogu valdkondlikes komisjonides.

Narva Linnavolikogu võttis 21.03.2024 otsusega nr 15 Narva linna uue üldplaneeringu vastu ning Narva Linnavalitsus korraldas vastavalt PlanS § 87 üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajavahemikul 15.04.–

16.05.2024. Kõik avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu dokumendid (sh üldplaneeringu kaardirakendus) olid tõlgitud vene keelde.

Avaliku väljapaneku alguses korraldas Amet 18.04.2024 üldplaneeringut tutvustava seminari, kus tutvustati Narva linna uue, linnavolikogu poolt vastu võetud ning avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu lahendust ning selgitati üldplaneeringu rolli ja selle kasutamist omavalitsuse ruumilise arengu suunamisel. Samuti arutati, kuidas üldplaneeringut tõlgendada, mis tähendus on üldplaneeringul kohaliku inimese igapäevaelule ning kuidas avalikustamise perioodil soovi korral üldplaneeringu lahenduse osas ettepanekuid teha. Seminaril oli võimalik osaleda ka veebis. Samuti võimaldati seminaril sünkroontõlge vene keelde.

Avaliku väljapaneku jooksul esitas üldplaneeringu kohta arvamusi, ettepanekuid ja küsimusi kokku 25 osapoolt:

1. kaks ministeeriumit: Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Kliimaministeerium;
2. viis riigiasutust: Politsei- ja Piirivalveamet, Transpordiamet, Keskkonnaamet, Keskkonnaagentuur ja Riigimetsa Majandamise Keskus;
3. viis eraettevõtet: Flats OÜ, OÜ Sanitex, Edlen Service OÜ, AS Elering ja Narvakliinik;
4. kaheksa mittetulundussektori esindajat, nende seas: Eesti Loodushoiu Keskus, Ida-Viru Investeeringute Agentuur, Eesti Erametsaliit, SA Narva Haigla, korteri-, aiandus- ja paadiühistud;
5. neli eraisikut;
6. Narva Linnavalitsuse Rahandusamet.

Avalikkuse kaasamisel avalike väljapanekute ja avalike arutelude jooksul esitati mitmeid arvamusi, mida kaalumise tulemusena üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud. Narva Linnavalitsus on kaalutlusõigust teostanud kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Põhimotiivid mitteamestamiseks põhinesid järgmistel asjaoludel: 1) arvamuste ja ettepanekute täitmine ei olnud võimalik üldplaneeringuga, st arvamused ja ettepanekud ei olnud lahendatavad üldplaneeringu tasandil või ei puudutanud Narva linna; 2) arvamused ja ettepanekud läksid vastuollu Narva linna arengukavas esitatud linna arengu strateegiliste eesmärkidega; 3) arvamused ja ettepanekud läksid vastuollu üldplaneeringuga seatud linna ruumiliste arengueesmärkidega. Kõikidele arvamustele ja ettepanekutele vastati kirjalikult kaalutlusotsuse ja põhjenduste kirjeldusega mitteamestamise kohta ettenähtud aja jooksul ning vaideid vastuste kohta ei esitatud. Amet on 11.06.2024 kirjaga nr 4.2-17/3438-22 edastanud oma seisukohad kõigile avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid esitanutele. Arvestamata jäi Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ettepanek (09.04.2024 nr 14-3/4107-6) Tallinna mnt 75 (51101:001:0705) ja Tallinna mnt 71 (51101:001:0710) kinnistute maakasutuse juhtotstarve määramise osas ning osaliselt Riigimetsa Majandamise Keskuse 13.05.2024 kirjas nr 3-1.1/2024/2045 esitatud ettepanekud. Samuti ei arvestanud HÜ Kulgu Paadigaraažid ettepanekuga (15.05.2024 nr 4.2-11/4124-3) olemasoleva tammi likvideerimiseks.

Lisaks ei arvestatud 15.05.2024 Sanitex OÜ poolt esitatud ettepanekuga määrata Tallinna mnt 71 kinnistule (51101:001:0705) ärimaa maakasutuse juhtotstarve, kuna Ameti kaalutluse tulemusel oleks see vastuolus koostatava Narva linna üldplaneeringu põhimõtete ja eesmärkidega. Kirjavahetuses (22.07.2024 vastuskiri nr 4.2-17/6460-4, 01.08.2024 vastuskiri nr 4.2-17/6460-5 ning 03.12.2024 vastuskiri nr 4.2-17/6460-8) Sanitex OÜ-ga on Amet avaldanud põhjendatud seisukoha Tallinna mnt 71 kinnistule puhke- ja virgestuse maa-ala (PV) määramiseks.

Tallinna mnt 71 kinnistule on 24.04.2025 Narva Linnavolikogu otsusega nr 34 algatatud detailplaneeringu koostamise menetlus. Planeeringut menetletakse üldplaneeringu kohasena. Kuigi uus üldplaneering ei ole veel kehtestatud, ning aluseks Tallinna mnt 71 maa-ala detailplaneeringu lähteseisukohtadele jääb seni kehtiva üldplaneeringu lahendus, peab algatatud detailplaneering arvestama ka uue üldplaneeringu lahendusega ning Narva linna määratletud arengueesmärkidega käesoleval ajal. Uue üldplaneeringu järgi jääb Tallinna mnt 71 kinnistu puhke- ja virgestuse juhtotstarbega maa-alale, mis on ettenähtud puhkamiseks või sportimiseks looduslikud, poollooduslikud või inimese poolt eesmärgipäraselt kujundatud maa-alad, sh pargid, staadionid, mänguväljakud jms. Peale uue üldplaneeringu kehtestamist võib maa-alale kavandada puhkuseks, sportimiseks või kultuuritegevuseks sobilikke rajatisi ning põhikasutust toetavaid hooneid. Toetavates otstarveteks on äri- ja ühiskondlike hoonete maa-ala ning liikluse maa-ala.

Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 13.06.2024. Üldplaneeringu seletuskirja ja planeeringu joonist täiendati vastavalt arvestamisele kuuluvatele ettepanekutele. Lisaks esitati linnavalitsuse siseselt ettepanekuid, mis samuti üldplaneeringusse sisse viidi.

Amet korraldas 17.06.2024 koostöös konsultandiga OÜ Hendrikson&Ko üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustuse Narva linna üldplaneeringu koostamise protsessi juhtkomisjonile.

Narva Linnavalitsus kehtestas 26.06.2024 korraldusega nr 453-k ajutise planeerimis- ja ehituskeelu Narva linna üldplaneeringu koostamise ajaks, aga mitte kauemaks kui kaheks aastaks alates otsuse jõustumisest Tallinna mnt 75 (51101:001:0705), Tallinna mnt 71 (51101:001:0710), Tallinna mnt 55 (51102:001:0123), Tallinna mnt 57 (51101:001:1387), Jõesuu tn 4//6//8 (51101:001:1117), 2. Jõesuu tn 10 (51101:001:1342), Jõesuu tn 22a (51101:001:1412), Pilve tn 2 (51101:001:1504), Tuuleveski tn 18 (51101:001:1461), Jalgratta tee 15 (51101:001:1519), Heina tn 28 (51101:001:0908), Heina tn 29 (51101:001:0909), Kadastiku tn 15 (51101:001:1544) kinnistute osas. Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtimise ajal oli keelatud loetletud kinnistutel detailplaneeringu kehtestamine, ehitise püstitamiseks ehitusloa andmine, projekteerimistingimuste andmine ja katastriüksuse senise sihtotstarbe muutmine. Erandina oli lubatud kinnistutele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, kehtestada detailplaneering, mille koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine üldkasutatavate hoonete jaoks või avalikes huvides ehitise püstitamiseks ehitusõiguse andmine. Samuti oli erandina lubatud kinnistutele, millele kehtib ajutine planeerimis- ja ehituskeeld, anda ehitusluba ehitise püstitamiseks, väljastada projekteerimistingimusi ja muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet, kui see on vajalik avalikes huvides ehitatava ehitise püstitamiseks või kasutuselevõtuks.

Amet esitas 26.08.2024 kirjaga nr 4.2-17/7692 Keskkonnaametile taotluse ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamiseks ja suurendamiseks vastavalt vastuvõetud üldplaneeringu lahendusele. Keskkonnaamet korduvalt pikendas taotlusele vastamise tähtaega haldusmenetluse seaduse § 41 alusel. 19.02.2025 kirjaga nr 7-13/24/17744-9 andis Keskkonnaamet EKV vähendamise osalise nõusoleku vastuvõetud Narva linna üldplaneeringu alusel. EKV vähendamisega ei nõustunud Juhkentali linnaosas Raudsilla tänavast ida poole ja Madise tänavast põhja poole jäävatel kruntidel, kuivõrd üldplaneeringust ei selgunud täpselt neil kinnistutel kavandatav tegevus tulevikus. Samas ei ole üldplaneeringu täpsusastmes võimalik täpse tegevuse ülevaadet anda ning antud info selgub alles detailplaneeringute koostamise käigus. Seega jääb võimalus taotleda EKV vähendamist uuesti edaspidi detailplaneeringute menetlemise käigus. Samuti ei nõustunud ehituskeelu vähendamisega Vanalinna linnaosa osas, viidates Keskkonnaameti uuele seisukohale, mis ei loe bastionimüüre enam kaldaastanguks ning EKV arvestamine jõe kaldast võimaldab ajaloolist vanalinna taashoonestada ilma EKV vähendamiseta.

Amet kaalus Keskkonnaameti seisukohti ning jõudis järeldusele, et nendel aladel kus EKV vähendamisele ei nõustunud, taotletakse igakordselt EKV vähendamist uuesti detailplaneeringu alusel ja nende detailplaneeringute menetlemisel vaadeldakse antud planeeringuid üldplaneeringu kohastena.

Heakskiitmine

PlanS § 90 lõike 1 kohaselt esitas Amet 11.02.2025 kirjaga nr 4.2-17/3438-28 Narva linna üldplaneeringu heakskiitmiseks Maa- ja Ruumiametile (edaspidi MaRu). MaRu on heakskiitmise protsessis juhtinud tähelepanu kehtiva Ida-Viru maakonnaplaneeringuga kavandatu kajastamisele Narva uues üldplaneeringus, sh ka osas, milles üldplaneering ei tee maakonnaplaneeringu muutmise ettepanekuid: kõrge tuulepotentsiaaliga alad, perspektiivsed gaasi- ja elektrivõrkude koridorid. Neis osades täiendas Amet üldplaneeringut. Samuti on MaRu ettepanekul korrigeeritud maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku paiknemist linna territooriumil, seda eelkõige Kadastiku linnaosas. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (edaspidi MKM) maakonnaplaneeringu järelevalvet teostava asutusena tegi ettepaneku täiendavalt korrigeerida maakonnaplaneeringu rohevõrgustikku Äkkeküla piirkonnas ning vähendada seda alal oluliselt väiksemas ulatuses kui oli vastuvõetud üldplaneeringuga kavandatud. Peale üldplaneeringu vastuvõtmist ja avalikustamist tehtud paranduste tõttu korraldas Amet üldplaneeringu täiendava avaliku tutvustuse 27.06.-14.07.2025. Samuti korraldas Amet 17.07.2025 avaliku tutvustuse tulemuste arutamiseks avaliku koosoleku. Tutvustuse perioodil laekus 09.07.2025 üks kiri nr 5-2/25/3416-3, milles Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (edaspidi RKIK) tegi ettepaneku kolmele kinnistule määrata riigikaitsemaad maakasutuse juhtotstarve:

1. Elektriijaama tee 10, 51101:001:1431, sihtotstarbeta maa, omanik Eesti Vabariik;
2. Tiigi tn 1, 51101:001:0558, üldkasutatav maa, omanik Narva linn;
3. Kadastiku Väike tiik, 51105:002:0051, üldkasutatav maa 65% ja veekogude maa 35%, omanik Narva linn.

Narva linnale kuuluvate kinnistute osas arutati ettepanekut Narva Linnavalitsuse Linnavarakomisjonis, kus otsustati ettepanekut toetada. RKIK-i poolt laekunud ettepanekuga on arvestatud ning vastav muudatus on sisse viidud üldplaneeringusse.

Vastavalt kokkulepitule korraldas Amet MaRu poolt vajalikuks peetud täiendava personaalse kaasamise järgmiste üldplaneeringu teemade osas:

- Väärtuslikud üksikobjektid (Narva linna DHS-is väljaminev kiri nr 4.2-17/3438-39, kuupäev 21.08.2025). Täiendavale kaasamisele vastasid 1. Jõe tn 26, 1. Jõe tn 38, Linda tn 5, Raudsilla tn 3 ja Vestervalli tn 17a kinnistu omanikud, kes ei olnud nõus neile kuuluvate hoonete väärtuslike üksikobjektide hulka määramisega ja/või palusid selgitusi sellest tulenevate kitsenduste osas. Amet kaalus kaasatute seisukohti ning vastasid 1. Jõe tn 26, 1. Jõe tn 38, Raudsilla tn 3 ja Vestervalli tn 17a jättis hooned väärtuslike üksikobjektide loetellu, kuid korrigeeris neile objektidele seatud tingimusi vähempiiravateks. Linda tn 5 hoone arvati loetelust välja, kuivõrd kehtiva detailplaneeringuga hoone võimaldatud laiendamisel on suur oht hoone väärtuslike omaduste kadumiseks ning kehtivas detailplaneeringus ei ole väärtuslike omaduste säilimiseks tingimusi seatud;
- Uued miljööväärtuslikud hoonestusalad: Tallinna maantee, Juhkentali, Kulgu paadigaraažid, Kulgu AÜ ja Lühike Kanal (DHS-is väljaminev kiri nr 4.2-17/3438-45, kuupäev 26.08.2025). Teadetele vastasid Juhkentali miljööalal asuvate Vaksali tn 22 ja Juhkentali tn 12b kinnistute

omanikud, kes palusid täiendavaid selgitusi miljööalal asumisega kaasneda võivatest kitsendustest. Amet esitas selgitused kirjalikult. Sealjuures Vaksali tn 22 puhul on tegemist olukorraga, kus kogu kinnistu on määratud riikliku kaitse all oleva kinnismälestise kaitsevööndiks;

- Olemasolevate miljööväärtuslike hoonestusalade piiride laiendamine: Kesklinn, Kreenholm (DHS-is väljaminev kiri nr 4.2-17/3438-45, kuupäev 26.08.2025). Täiendavale kaasamisele tagasisidet ei saadud;
- Võimalikult mõjutatud isikute kaasamine seisukoha võtmiseks RKIK-i ettepaneku osas Elektriijaama tee 10, Tiigi tn 1 ja Kadastiku Väike tiigi kinnistutele riigikaitsemaa maakasutuse juhtotstarbe määramiseks (DHS-is väljaminev kiri nr 4.2-17/3438-43, kuupäev 25.08.2025). Kaasamisele vastasid naabruses asuva Tiigi tn 2m ja Tiigi tn 2g kinnistu omanikud, paludes selgitusi ehitusseadustiku §-de 120 ja 121 alusel võimalike kitsenduste osas olukorras, kui nende kinnistute läheduses olevatel maaüksustel on riigikaitsemaa juhtotstarve. Selgitused anti kirjalikult, sealjuures juhiti tähelepanu, et mõlema kinnistu vahetus läheduses on kehtivatele maaüksustele juba kehtiva üldplaneeringuga määratud riigikaitsemaa juhtotstarve.

Samuti teavitas Amet 10.09.2025 kirjaga nr 4.2-17/3438-59 puudutatud isikuid, et uue üldplaneeringu heakskiitmise protsessi käigus on Amet teinud täiendused Narva linna üldplaneeringuga tehtava Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku muudatusettepaneku osas piire Narva linna territooriumil.

Narva linna üldplaneeringu koostamise aluseks on PlanS § 55 lõike 2 kohaselt Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278 kehtestatud Ida-Viru maakonnaplaneering. Narva linna üldplaneering teeb ettepanekut muuta maakonnaplaneeringut, vähendades maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustikku. MKM on tutvunud üldplaneeringu lahendusega ning võtnud aluseks Ida-Viru maakonnaplaneeringus kehtestatud rohevõrgustiku paiknemise ja kasutustingimused. MKM-le jäi ebaselgeks maakonnaplaneeringu muudatuse ulatuse vajadus ja selle põhjendatus. Seetõttu tegi MKM 10.07.2025 kirjas nr 13-8/2565-2 ettepaneku kohtumiseks, et arutada ettepanekuid koos põhjalikumate selgituste ja uuringutel tuginevate põhjendustega.

Amet esitas 29.08.2025 kirjaga nr 4.2-17/3438-49, vastavalt 04.08.2025 toimunud kohtumisel arutatule, korrigeeritud üldplaneeringu materjalid. Üldplaneeringus on Äkkeküla piirkonnas rohevõrgustiku ulatust täpsustatud alade osas, millel on looduslikele ja poollooduslikele kooslustele sarnaseid jooni ning millel võib eeldada rohevõrgustiku eesmärgipärast toimimise toetamist. Samuti võimaldab see tiheasustusalale omast inimtegevust puhke- ja virgestuse maa-ala juhtotstarbele vastavalt. Narva linna üldplaneeringu seletuskirja on täiendatud Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku osa selgitustega, kus on välja toodud, et linnalises piirkonnas täidab maakonna rohevõrgustik nii ökoloogilise võrgustiku kui elanike puhkepiirkonna rolli.

MKM andis 18.09.2025 kirjaga nr 13-8/2565-3 PlanS § 90 lõike 31 alusel kooskõlastuse Maa- ja Ruumiametile Narva linna üldplaneeringuga tehtavate Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ muudatuste ettepanekutega nõustumiseks. Maa- ja Ruumiamet andis PlanS § 90 kohaselt oma 26.09.2025 kirjas nr 12-1/25/2358-32 Narva linna üldplaneeringule heakskiidu.

Kehtestamine

Üldplaneering on linna strateegilise juhtimise tööriist ruumilise arengu pikaajaliseks kavandamiseks ja linnaruumi kujundamiseks. Sellest tulenevalt on üldplaneering aluseks linnaruumi ja maakasutusega seotud otsuste langetamisel, sealhulgas detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste

väljastamisel. Üldplaneeringuga lahendatakse linna ruumilistest vajadustest lähtuvalt PlanS § 75 toodud ülesanded. Üldplaneering määrab linna ruumilise arengu põhimõtted ning maa-alade ja linnaruumi kasutus- ja ehitustingimused. Narva linna üldplaneering hõlmab kogu linna territooriumi (pindala 84,54 km², ilma veealadeta 68,98 km²). Planeeringuala piiriks on Narva linna piir.

Üldplaneeringu lahendus põhineb Narva linna arengukavas seatud visioonil: Narva on roheline tänapäevane linn ida ja lääne piiril. Narva on rohelist eluviisi toetav linn, kus kõigil on hea elada ja töötada. Elanikkonna kahanemine on pidurdunud – linnas elab vähemalt 45 000 inimest. Linnaruum on mugav kõigile – nii elanikele kui ka külalistele, sõltumata vanusest ja eripäradest – liikuvat, rohelist ja tervet eluviisi võimaldav. Arengukava visioonist lähtuvalt on kahaneva elanikkonna tingimustes üldplaneeringu strateegilised põhimõtted: 1) linnaruumi kohandamine kahanevale elanikkonnale, 2) linna arengu suunamine keskusalale ning jõe suunas, 3) linna eri osade sidususe tagamine, 4) linna avaliku ruumi väärtustamine ja olemasolevate väärtuslike alade linnaruumi kvaliteedi parendamine, 5) liikuvuse aktiveerimine ja suunamine (läbivalt „15-minuti-linna“ printsiipidest lähtumine), 6) rohe- ja puhkealade võrgustiku toimimine ning 7) kliimaeesmärkide täitmine ja kliimamuutustega kohanemine.

Narva linna üldplaneeringu lahenduse kujundamiseks on valitud kahanemisega suunatud kohandamise stsenaarium, mille käigus linna juhtimisel ja ruumi mõjutavate otsuste tegemisel arvestatakse kasutatava linnaruumi mõistliku koondamise vajadusega. Selle tulemusel säilib linnaruumi kompaktsus.

Võrreldes kehtivate üldplaneeringutega toob uue Narva linna üldplaneeringu kehtestamine kaasa muutusi mitmes valdkonnas. Seda suuremas osas miljööväärtuslikel aladel (kaovad mitmed miljööalad nõukogude korterelamute piirkondades) ja vähemas ulatuses väärtuslike vaatekoridoride paiknemises. Seatud on tingimused väärtuslike üksikobjektide väärtuste säilitamiseks ning lisandunud mõned ajaloolised taastatavad tänavakoridorid väljapool Vanalinna linnaosa, näiteks Juhkentali linnaosas. Lisaks Vanalinnale määratakse roheringi paiknemine kogu linnas ning jätkatakse kõigi varasemate üldplaneeringutega eelnevalt kavandatud jõekalda puhkekoridori (promenaadi) arendamist linna servade suunas.

Samuti on kehtestamisele esitatud üldplaneering maakasutuse suunamisel paindlikum – ulatuslikult määratakse linna keskosas mitmekesisest kasutust võimaldav segahoonestuse juhtotstarve. Ka tootmisalade kasutust nähakse mitmekesisemalt – lisaks on võimalik seal tegeleda ka äriefunktsiooni arendamisega. Üldplaneering on piirkondades, mis on eelisarendatavad, üldsõnalisem ja paindlikum (näiteks keskuslale, tööstusaladel) ning detailsem piirkondades, mis vajavad täpsemat arengu suunamist arvestades olemasolevaid väärtusi (näiteks vanalinn, miljööalad jm). Põhjalikumalt käsitletakse üldplaneeringus nt puhkevõrgustiku arengut: nähakse ette lähipuhkealadest, mänguväljakutest ja ülelinnalistest puhkealadest koosneva roheringide võrgustiku arendamist, mis on suures osas omavahel ühendatud jalg- ja kergliiklusteedega. Vanalinna linnaosas on võrreldes kehtiva üldplaneeringuga suurim muutus seotud ajaloolise keskosa tänavate määramisega jalakäijate eelistusega alaks.

Üldplaneering koosneb kaardirakendusest, seletuskirjast ning selle lisadest. Üldplaneeringu lisadena on esitatud põhjalikumalt käsitlust vajavad teemad: linnaosade piiride muudatus, reklaami ja siltide regulatsioon, miljööalade ning väärtuslike üksikobjektide kirjeldus ja tingimused ning lammutatavate hoonete nimekiri. Lisaks on üldplaneeringu lisadena keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne ning üldplaneeringu koostamise protsessi kirjeldus.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine. KSH ülesandeks on selgitada, kirjeldada ja hinnata üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist

keskkonnamõju ja määrata vajadusel leevendusmeetmed. KSH tulemusel selgus, et Narva linna üldplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju. Üldplaneeringu koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi.

Üldplaneeringu elluviimisel on Narva linna arengule oluline soodne (positiivne) mõju. Linna kahanemise suunamine selliselt, et esile oleks tõstetud Narva kultuurilised, ajaloolised, esteetilised ja puhkeväärtused, tekitab sünergiat, mis pikaajaliselt parandab linna arenguvõimalusi. Lähtudes Narva linna võimalustest ja vajadusest, täpsustati üldplaneeringuga maakonnaplaneeringus määratud roheline võrgustiku ulatust ja selle kasutustingimusi.

Vajalikud on planeeringu jätkutegevused eelkõige ühisveevärgi, sademevee käitluse, kergliikluse ning ühistranspordi arendamisel ning radooniga seotud ohtude leevendamisel. Planeeringuga kaasnevate soodsate mõjude avaldumiseks tuleb tagada, et üldplaneeringu lahendust linna edasise arengu elluviimisel reaalselt järgitakse.

Narva linna üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ida-Viru maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku paiknemist, vähendades maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustikku kokku umbes 587 ha ning suurendades rohevõrgustikku 93 ha võrra erinevates piirkondades ning muutes selle paiknemist. Maakonnaplaneeringu muutmise põhjendused on toodud Narva linna üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3.9.

Amet kinnitab, et kehtestamisele esitatud Narva linna üldplaneering vastab õigusaktidele ning on koostatud vastavuses Narva linna ruumilise arengu strateegiliste eesmärkidega.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1. Kohaliku omavalitsuse korraldamise seaduse § 22 lõike 1 punkti 31 kohaselt on üldplaneeringu kehtestamine volikogu ainupädevuses.
- 2.2. Planeerimisseaduse § 91 lõige 1 kohaselt kehtestab Maa- ja Ruumiameti poolt heakskiidetud üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega.
- 2.3. Narva linna põhimääruse punkti 4.4.28 kohaselt Linnavolikogu pädevus on üldplaneeringu kehtestamine.

3. OTSUS

Kehtestada Narva linna üldplaneering 2035+ Narva linna haldusterritooriumi piires (konsultant OÜ Hendrikson&Ko, haldusleping nr 7/2021) vastavalt esitatud lisale (seletuskiri koos lisadega ja kaardirakenduses kehtestatavate kihtide nimekiri) ja üldplaneeringu kaardirakendus, mis on ligipääsetav www.narva.ee lehel.

4. RAKENDUSSÄTTED

- 4.1. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet avaldab otsuse maakonnalehes ja linnalehes, milles Narva linn avaldab ametlikke teateid, ning Narva linna veebilehel www.narva.ee ja Ametlikes Teadaannetes seadusega määratud aja jooksul.
- 4.2. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet teavitab Narva linna üldplaneeringu kehtestamisest PlanS § 91 lg 5 nimetatud isikuid ja asutusi.
- 4.3. Otsusega võib tutvuda Narva Linnavalitsuse dokumendiregistris (dhs.narva.ee) ja tööajal Narva Linnavalitsuses (aadress Peetri plats 5, ruum 301, 20308 Narva).
- 4.4. Igal isikul on õigus üldplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada planeeringu

kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

4.5. Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.



Mihhail Stalnuhhin
Linnavolikogu esimees